

二零二二年十二月十六日舉行的城市規劃委員會  
第 1286 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
何珮玲女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

侯智恒博士

黃幸怡女士

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

陳振光教授

倫婉霞博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

王志恒先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)(署任)

張展華博士

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

**因事缺席**

伍穎梅女士

余烽立先生

黃煥忠教授

余偉業先生

黃天祥博士

呂守信先生

馬錦華先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
盧玉敏女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
李佳足女士(上午)  
梁美玲女士(下午)

## 議程項目1

[公開會議]

### 通過第 1285 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 第 1285 次會議記錄草擬本於二零二二年十一月二十五日送交委員傳閱，委員對該草擬本沒有意見。會議記錄無須修訂，於二零二二年十一月二十九日獲得通過。

## 議程項目2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

#### (i) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二二年十一月八日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准三份分區計劃大綱圖，包括—

- (a) 藍地及亦園分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/TM-LTYT/12)；
- (b) 沙田分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/ST/36)；以及
- (c) 茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K15/27)。

核准上述分區計劃大綱草圖的事宜已於二零二二年十一月十八日在憲報公布。

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二二年十二月六日根據條例第 9(1)(a)條核准六份分區計劃大綱圖，包括—

- (a) 龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/NE-LYT/19)；

- (b) 鶴藪分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/NE-HT/7)；
- (c) 粉嶺／上水分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/FSS/26)；
- (d) 沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/I-SLW/2)；
- (e) 深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/I-SW/2)；以及
- (f) 牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K13/32)。

核准上述分區計劃大綱草圖的事宜已於二零二二年十二月十六日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

4. 秘書報告，二零二二年十一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條把兩份分區計劃大綱圖發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作出修訂，包括—

- (a) 虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/16；以及
- (b) 柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/25。

發還上述分區計劃大綱圖一事已於二零二二年十一月十八日在憲報公布。

(iii) 接獲的新城市規劃上訴個案

5. 秘書報告收到三宗新的上訴個案，包括—

- (A) 城市規劃上訴個案編號：2022 年第 4 號  
擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣檳榔灣第 238 約地段第 158 號 C 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
申請編號 A/SK-CWBN/63

6. 上訴委員團(城市規劃)在二零二二年十月二十四日收到一份上訴通知書，就城規會在二零二二年八月五日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/SK-CWBN/63)的決定提出上訴。該宗申請擬在清水灣半島北分區計劃大綱核准圖上一幅劃為「綠化地帶」的用地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。

7. 城規會駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶內不宜進行發展。申請人並無提出有力的規劃理據，以支持偏離該規劃意向；
- (b) 檳榔灣的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶內的土地主要預算供興建新界豁免管制屋宇／小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當；
- (c) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」和城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關擬在綠化地帶進行發展而提出申請的規定，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致有關發展侵進「綠化地帶」，令該區整體的自然環境和景觀質素下降。

(B) 城市規劃上訴個案編號：2022 年第 5 號  
在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 579 號餘段、第 580 號、第 581 號、第 582 號、第 583 號、第 584 號(部分)、第 590 號和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)，以及進行填土工程  
申請編號 A/YL-LFS/411

8. 上訴委員團在二零二二年十一月二十二日收到一份上訴通知書，就城規會在二零二二年九月二日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-LFS/411)的決定提出上訴。該宗申請擬在流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖上一幅劃為「綠化地帶」的用地闢設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)，以及進行填土工程。

9. 城規會駁回這宗覆核申請，理由如下：

(a) 所申請的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

(b) 所申請的發展不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引編號 10」)，因為申請人未能證明所申請的發展不會對周邊地區的環境和景觀造成嚴重的負面影響；以及

(c) 批准這宗申請，會為擬在「綠化地帶」內作貨倉用途的同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

(C) 城市規劃上訴個案編號：2022 年第 6 號

在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 23 約地段第 626 號(部分)、第 627 號(部分)、第 629 號(部分)、第 630 號(部分)、第 631 號(部分)、第 632 號及第 634 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉(存放糧油雜貨)(為期三年)申請編號 A/NE-TK/745

10. 上訴委員團在二零二二年十一月二十五日收到一份上訴通知書，就城規會在二零二二年九月二日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-TK/745)的決定提出上訴。該宗申請擬在汀角

分區計劃大綱核准圖上一幅劃為「農業」地帶的用地闢設臨時貨倉(存放糧油雜貨)(為期三年)。

11. 城規會駁回這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。這份申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請人未能在申請書內證明有關發展不會對該區的景觀及環境造成不良影響。

12. 委員備悉，上述上訴個案的聆訊日期尚未訂定，並同意秘書會按慣常做法，代表城規會處理有關的上訴事宜。

(iv) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2019 年第 5 號  
在劃為「住宅(丙類)3」地帶的九龍九龍塘火石道 3 號  
闢設學校(幼稚園)  
(申請編號 A/K18/325)

---

13. 秘書報告，上訴人已主動放棄上訴。上訴委員團於二零一九年八月二十八日接獲這宗城市規劃上訴個案(編號 2019 年第 5 號)。上訴人反對城規會於二零一九年六月十四日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/K18/325)的決定。該申請是為在九龍塘火石道 3 號闢設學校(幼稚園)。申請地點位於《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/21》上一幅劃為「住宅(丙類)3」地帶的土地範圍內。

14. 二零二二年十一月三十日，上訴人放棄上訴。二零二二年十一月三十日，上訴委員團根據條例下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條，正式確認上訴人已放棄上訴。



(v) 上訴個案的統計數字

15. 秘書報告，截至二零二二年十二月八日，上訴委員團尚未聆訊的個案共有八宗，有待裁決的個案有七宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	39 宗
駁回	169 宗
放棄／撤回／無效	213 宗
尚未聆訊	8 宗
有待裁決	7 宗
總數	436 宗

(vi) 考慮分區計劃大綱草圖申述和意見的聆聽會安排

16. 主席報告，此議項旨在就考慮三幅分區計劃大綱圖，包括(i)《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/35》；(ii)《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/36》；以及(iii)《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/20》的申述和意見的聆聽會安排，徵求委員的同意。

17. 主席報告，對旺角分區計劃大綱草圖作出修訂，旨在推展由市區重建局(下稱「市建局」)進行的油麻地及旺角地區研究提出的建議。香港規劃師學會(R4)、市建局(C1)、香港建築師學會(C2)和香港城市設計學會(C3)已提交申述／意見。以下委員已就此議項申報利益：

鍾文傑先生 (以規劃署署長的身分)	— 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員，以及香港規劃師學會會員；
黎志華先生 (以地政總署署長的身分)	— 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員；
黃令衡先生	— 為市建局上訴委員團前副主席；

- 黃天祥博士 — 目前與市建局有業務往來，而其配偶在旺角擁有一項物業；
- 呂守信先生 — 為市建局的前執行董事；
- 余偉業先生 — 為市區更新基金董事會成員及「要有光」(社會地產)有限公司董事及行政總裁，該公司是市建局上環多個住宅單位的特許營運機構；
- 馮英偉先生 — 為市區更新基金董事會前成員；
- 羅淑君女士 — 為市區更新基金董事會前成員；以及香港房屋協會(下稱「房協」)成員，而房協目前與市建局商討房屋發展事宜；以及其家姑在旺角擁有一個物業；
- 劉竟成先生 — 為房協成員，而房協目前與市建局商討房屋發展事宜；
- 黃傑龍先生 — 為房協成員和前僱員，而房協目前與市建局商討房屋發展事宜；
- 馬錦華先生 — 為市區更新基金董事會成員；市建局土地、安置及補償委員會的成員；以及房協監事會委員，而房協目前與市建局商討房屋發展事宜；
- 郭烈東先生 — 其過往曾任職的機構曾接受市建局贊助；
- 伍灼宜教授 — 為香港規劃師學會、香港建築師學會及香港城市設計學會的會員；以及

余烽立先生 — 為香港建築師學會及香港城市設計學會的會員。

18. 秘書報告，就屯門分區計劃大綱草圖所作的其中一項修訂涉及一幅位於屯門第 16 區海皇路的用地。香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)已委託顧問公司就有關修訂進行研究，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為該研究的其中一間顧問公司。此外，會德豐地產(香港)有限公司(下稱「會德豐公司」)的附屬公司 Deltum Company Limited (R1)已提交申述，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是 R1 的代理。以下委員已就此議項申報利益：

余烽立先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來；

侯智恒博士 — 過往曾與艾奕康公司有業務往來；為長春社的終身會員，以及其妻子為長春社理事會的副主席，而長春社先前曾接受會德豐公司的捐款；

黃天祥博士 — 目前與港鐵公司和艾奕康公司有業務往來；以及

何鉅業先生 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

19. 秘書報告，就薄扶林分區計劃大綱草圖所作的修訂項目旨在落實兩宗已獲批准／部分已獲批准的第 12A 條申請(編號 Y/H10/13 及 Y/H10/14)。香港大學(下稱「港大」)是申請編號 Y/H10/13 的申請人，而黃志明建築工程師有限公司(下稱「黃志明公司」)是申請編號 Y/H10/14 的其中一間顧問公司。港大、港大醫學院的多個學院／中心／學系和其他與港大相關的組織(包括港大醫學院校友會、港大學生會醫學會和港大安全事務處)(R1 至 R26 及 C1)以及香港數碼港管理有限公司(下稱「數碼港管理公司」)(R30)已提交申述／意見。以下委員已就此議項申報利益：

- 徐詠璇女士 — 為港大校長辦公室的資深顧問和港大社會工作及社會行政學系院士，並在薄扶林居住；
- 馮英偉先生 — 為港大經管學院會計系顧問委員會主席；
- 侯智恒博士 — 為港大名譽副教授及首席講師；  
以及其配偶為港大首席講師；
- 陳振光博士 — 為港大名譽副教授；
- 伍灼宜教授 — 為港大客席教授；
- 黃天祥博士 — 為港大客席教授；
- 羅淑君女士 — 為港大客席副教授；
- 倫婉霞博士 — 為港大其中一個課程的校外考核人員；
- 余烽立先生 — 目前與黃志明公司有業務往來；
- 黃幸怡女士 — 為數碼港管理公司行政總裁的朋友；
- 呂守信先生 — 與配偶在薄扶林共同擁有一個單位。其配偶在薄扶林擁有一個泊車位，而且擔任董事的公司在薄扶林擁有多個單位及泊車位；
- 廖凌康先生 — 與配偶在薄扶林共同擁有兩個單位；以及
- 黃煥忠教授 — 有近親在薄扶林居住。

20. 由於這個關於同意聆聽會安排的議項屬於程序性質，所有已就各項修訂項目申報相關利益的委員、有關分區計劃大綱圖的申述人及／或提意見人應可留在席上。城規會備悉，該等中有部分委員因事未能出席會議。

21. 秘書介紹修訂的細節如下：

- (a) 二零二二年七月二十二日，城規會根據條例第 5 條展示旺角分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。該草圖主要涉及(i)刪除沿彌敦道的「商業」地帶的地積比率限制；(ii)把特色主題商業街改劃為「其他指明用途」註明「混合用途」地帶；以及(iii)容許「住宅(甲類)」地帶、「住宅(甲類)3」地帶和「住宅(戊類)」地帶內住用和非住用地積比率互換。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到五份有效的申述。其後，城規會公布這些有效申述的內容，為期三個星期，期間共收到五份有效的意見；
- (b) 二零二二年七月二十二日，城規會根據條例第 5 條展示屯門分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。該草圖主要涉及(i)把位於屯門第 16 區海皇路的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶；(ii)把位於興富街西面的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，以作靈灰安置所及宗教機構用途；(iii)把位於青山公路－青山灣段的一幅主要屬「綠化地帶」的用地改劃為「住宅(甲類)27」地帶，以作擬議住宅發展；以及(iv)修訂位於屯門診所一幅屬「政府、機構或社區」地帶的用地的建築物高度限制。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到五份有效的申述。其後，城規會公布這些有效申述的內容，為期三個星期，期間共收到兩份有效的意見；以及
- (c) 二零二二年七月二十二日，城規會根據條例第 5 條展示薄扶林分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。該草圖主要涉及(i)把位於沙宣道 3 號以東的一幅土地

由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以興建擬議教學大樓作擴展港大醫學院校園用途；以及(ii)把位於薄扶林道 131 號的一幅土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶，以作擬議住宅發展。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 1 946 份有效的申述。其後，城規會公布這些有效申述的內容，為期三個星期，期間共收到 24 份有效的意見。

22. 秘書報告，城規會將會就該三份分區計劃大綱圖分別舉行聆聽會。由於就每一分區計劃大綱圖所收到的申述和意見性質相似，因此建議把每一分區計劃大綱圖的所有有效申述和意見合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽有效率地進行，每一分區計劃大綱圖的每名申述人／提意見人在聆聽會中最多獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二三年一月由城規會全體委員考慮旺角分區計劃大綱草圖的申述和意見。至於屯門分區計劃大綱草圖和薄扶林分區計劃大綱草圖的申述和意見，則暫定於二零二三年二月由城規會全體委員考慮。

23. 經商議後，城規會同意上文第 22 段的聆聽會安排。

(vii) 處理市區及新市鎮地區的永久建築物／處所內的臨時用途的擬議做法

24. 秘書報告，市區及新市鎮地區的分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途(下稱「五年規則」)。根據城規會先前的做法，有關規定不適用於永久建築物內的臨時用途，原因是難以監管／確定在永久建築物內的用途是否屬臨時性質。

25. 為了善用土地資源以應對殷切的社會需求和簡化規劃程序，城規會已採取更積極的做法，讓永久建築物內可以進行有益的臨時用途。

26. 為提供措施以應對殷切的房屋需求，城規會在二零一八年十一月九日同意，只要永久建築物內的過渡性房屋項目是由房屋局轄下的專責小組監管，而且有關用途符合「五年規則」的規定，便可視作臨時用途。此外，城規會在二零二二年二月二十五日同意，只要市區及新市鎮地區由政府建築物／處所內的臨時用途符合下列四項準則以確定其臨時性質，這些用途便可納入「五年規則」的適用範圍。有關準則包括：

- (a) 有關的建築物／處所由政府持有；
- (b) 擬議的臨時用途已事先取得相關政府決策局的政策支持；
- (c) 相關的租約文件(例如短期租約)由相關政府部門發出，而有關租約列明固定租用期為五年或以下；以及
- (d) 有關的臨時用途仍須符合任何其他法例、政府土地契約條款及其他政府規定(視何者適用而定)。

27. 當局已採取上述做法一段時間，並認為只要能符合相關規定以確定所涉用途屬臨時性質，便有空間擴大上述做法至有潛力進行臨時、短期而且有益的社區、機構或其他合適用途(類似過渡性房屋項目)的現有私人建築物／處所。舉例說，有關做法亦適用於《2022年施政報告》提出擴大「青年宿舍計劃」的政策措施。有關措施由民政及青年事務局(下稱「民青局」)推展，將資助非政府機構租用合適酒店和旅館並將房間臨時轉作青年宿舍用途。由於民青局會負責監管非政府機構根據「青年宿舍計劃」在由私人擁有的酒店／旅館營運為期不超過五年的青年宿舍項目，因此有關項目可視為臨時性質及屬經常准許的用途。

28. 因此，當局提議，只要私人建築物／處所內的臨時用途符合下列準則以確定其臨時性質，這些用途亦可納入「五年規則」的適用範圍。有關準則包括：

- (a) 擬議的臨時用途已事先取得相關政府決策局或部門的支持；

- (b) 相關的租約文件(例如短期租約)由相關政府部門發出，或租約由私人業主發出，而有關租約列明固定租用期為五年或以下；以及
- (c) 有關的臨時用途須符合任何其他法例、政府土地契約條款及其他政府規定(視何者適用而定)。

29. 根據鄉郊地區的分區計劃大綱圖的《註釋》規定，鄉郊地區內為期不超過三年的擬議臨時用途仍須取得城規會的規劃許可，但如該等用途在相關土地用途地帶的《註釋》中屬准許的用途，則屬例外。

30. 委員沒有提問，並同意擬議做法。有關做法即時生效。

[徐詠璇女士此時到席。]

## 九龍區

### 議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《牛池灣分區計劃大綱草圖編號 S/K12/17》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10872 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

31. 秘書報告，牛池灣分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)的其中一項修訂項目涉及一項將由香港房屋協會(下稱「房協」)推行的擬議公營房屋發展項目。該項目已得到相關的可行性研究肯定，而該項可行性研究由土木工程拓展署委託進行，並由艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)擔任顧問。此外，房協(R1/C1)提交了一份申述和一份意見；東九龍地產發展有限公司(R5)提交了一份申述，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)則為其代理。

32. 以下委員已就此議項申報利益：



- |                       |   |                                  |
|-----------------------|---|----------------------------------|
| 鍾文傑先生<br>(以規劃署署長的身分)  | — | 為房協監事會的當然委員；                     |
| 黎志華先生<br>(以地政總署署長的身分) | — | 為房協監事會的當然委員；                     |
| 馬錦華先生                 | — | 為房協監事會委員；                        |
| 侯智恒博士                 | — | 正與土木工程拓展署進行合約研究計劃；過往與艾奕康公司有業務往來； |
| 黃天祥博士                 | — | 目前與房協及艾奕康公司有業務往來；                |
| 劉竟成先生                 | — | 為房協委員；                           |
| 羅淑君女士                 | — | 為房協委員；                           |
| 黃傑龍先生                 | — | 為房協委員和前僱員；                       |
| 何鉅業先生                 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來；                   |
| 余烽立先生                 | — | 目前與奧雅納公司有業務往來；以及                 |
| 蔡德昇先生                 | — | 其配偶為一家公司的董事，而該公司在黃大仙擁有一個物業。      |

33. 委員備悉，黃天祥博士、馬錦華先生和余烽立先生因事未能出席會議。黃傑龍先生和蔡德昇先生則尚未到席。由於鍾文傑先生和黎志華先生涉及直接利益，委員同意應請他們就此議項暫時離席。由於侯智恒博士、劉竟成先生、何鉅業先生和

羅淑君女士沒有參與分區計劃大綱圖的修訂項目及／或提交相關申述／意見，因此他們可留在席上。

[鍾文傑先生和黎志華先生此時暫時離席。]

34. 秘書報告，城規會秘書處於二零二二年十二月十五日收到東九龍地產發展有限公司(R5)代表的一封來信，信中就其申述用地的土地擁有狀況提供了更多資料。委員備悉，由於上述信件是在分區計劃大綱草圖的法定公布期後提交，根據條例第6A(3)(a)條的規定，該信的意見須視為不曾作出。R5的代表亦有出席今天會議，並會作出口頭陳述。

### 簡介和提問部分

35. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士已表示不會出席聆聽會或沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述和意見。

36. 以下政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

#### 政府的代表

##### *規劃署*

- |       |              |
|-------|--------------|
| 黎萬寬女士 | — 九龍規劃專員     |
| 張華安先生 | — 規劃統籌主任／九龍  |
| 陳偉霖先生 | — 高級城市規劃師／九龍 |

##### *土木工程拓展署*

- |       |           |
|-------|-----------|
| 楊創德先生 | — 總工程師／南  |
| 李若詩女士 | — 高級工程師／南 |
| 陳寶欣女士 | — 工程師／南   |

艾奕康公司

何智聰先生	—	項目總監
羅健華先生	—	項目副經理
安嘉先生	—	環境助理董事
黃耀星先生	—	首席工程師
黎柏健先生	—	首席環境顧問
梁振國先生	—	高級運輸規劃師
梁曉心女士	—	資深園境師

**申述人、提意見人和他們的代表**

R1／C1—房協

楊華雄先生	]	申述人／提意見人的代表
勞連發先生	]	
謝子賢先生	]	
胡燕嫻女士	]	

R5—東九龍地產發展有限公司

黃穎華女士	]	申述人的代表
黃齊忠先生	]	
吳己生先生	]	
馮耀濂先生	]	

奧雅納公司

梁銘茵女士	]	
王碩禧先生	]	

R6—Keyman One Development Limited

王家駿先生	]	申述人的代表
鍾育明先生	]	

R8 / C2 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士

— 申述人 / 提意見人

37. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後請申述人、提意見人和他們的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或其代表將獲分配 10 分鐘時間作陳述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當有關的申述人、提意見人和他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人和他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表離席。城規會會在他們離席後商議有關的申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

[郭烈東先生此時到席。]

38. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。

39. 規劃署高級城市規劃師 / 九龍陳偉霖先生借助投影片，向委員簡介申述和意見的內容，包括修訂分區計劃大綱圖的背景、申述人和提意見人所提出的理由 / 建議、規劃評估，以及規劃署對申述和意見的看法。有關詳情載於城規會文件第 10872 號(下稱「文件」)。

[黃幸怡女士在規劃署的代表簡介期間到席。]

40. 主席繼而請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述 / 意見。

R1 / C1 — 房協

41. 楊華雄先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是房協的代表，房協支持項目 A，把毗鄰永定道的兩幅用地由「住宅(乙類)」、「政府、機構或社

區」、「休憩用地」、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以作擬議公營房屋發展；以及支持項目 B，把毗鄰永定道及龍翔道的兩塊土地由「住宅(乙類)」、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶，以闢設公眾休憩用地；

- (b) 修訂所涉用地的私人土地範圍，現時主要建有低矮寮屋(即牛池灣村、一個名為萬佛堂的三級歷史建築、賽馬會乳健中心(下稱「乳健中心」))及一些休憩處；
- (c) 房協會負責推行擬議的公營房屋發展(下稱「擬議發展」)，當中涉及兩幅用地(用地 C 及用地 D1)，總面積約為 1.68 公頃，最高住用／總地積比率限為 7.5 倍／9 倍，而最高建築物高度限為主水平基準上 130 米(用地 C)及 115 米(用地 D1)。擬議發展可提供約 2 700 個單位，可容納人口約 7 290 人。擬議發展會有三幢住宅樓宇(用地 C 有一幢 37 層的樓宇，用地 D1 有兩幢 34 層的樓宇)，而在平台層內會設置社會福利、社區和零售設施，並會建有地底停車場；
- (d) 房協支持有關修訂的主要理由如下：
  - (i) 擬議發展會提供約 2 700 個公營房屋單位，可有助滿足對房屋供應的迫切需要；
  - (ii) 擬議發展會提供社會福利設施(其總樓面面積將不少於有關發展的住用總樓面面積的 5%)和各項社區及零售設施，以供日後的居民和區內人士使用。擬議的社會福利設施包括一間安老院舍暨日間護理單位、一間安老院舍、一間幼兒中心、一間長者鄰舍中心、一隊為體弱長者提供家居照顧服務的服務隊和一個保護家庭及兒童服務課。其他設施包括

一間社區會堂、一間幼稚園、零售設施和現有的乳健中心；

- (iii) 正如合成照片所示，擬議發展與周邊發展互相協調。擬議 7.5 倍／9 倍的住用／總地積比率是九龍區多份分區計劃大綱圖就「住宅(甲類)」地帶所訂明的最高地積比率，而擬議的建築物高度訂為主水平基準上 130 米及 115 米，亦與周邊現有／已規劃發展項目(包括擬議發展東南面已規劃的「綜合發展區」地帶發展項目)的建築物高度輪廓相協調；
- (iv) 擬議發展有助文物保育以尊重本地歷史。屬三級歷史建築的萬佛堂會原址保留並活化再用予公眾享用。正如構思方案所示，住宅樓宇會從萬佛堂後移不少於 10 米，以提升視覺通透度及行人暢達程度。文物影響評估會在詳細設計階段進行，以檢視和評估該活化建議，惟須視乎古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的建議而定。此外，擬議發展在地盤平整／施工階段期間亦會採取恰當的緩解措施(如監察因工程所致的地面震動)，以免對在修訂所涉用地東南面的三幢二級歷史建築(即聖約瑟安老院的宿舍 A、別墅及門樓)造成任何可能產生的影響；
- (v) 為加強擬議發展項目的對外連繫，毗鄰項目 A 用地東北界線的永定道會向東伸延，穿過毗鄰「綜合發展區」地帶用地日後的通道，以連接牛池灣市政大廈的街市。永定道的擬議擴展部分會由房協興建，在完成項目後交還政府；
- (vi) 擬議發展項目能提供優美的景觀。綠化區佔用地面積不會少於 20%。當局亦會在詳細設計階段探討和考慮多樣化的園景元素；

- (vii) 坐落於兩幅房屋用地(即用地 C 和用地 D1)之間的用地 D2(即項目 B 和毗連的現有休憩用地)規劃作公眾休憩用地，面積約 2 700 平方米。該公眾休憩用地會由房協設計及興建，並於完成後交還康樂及文化事務署(下稱「康文署」)保養及管理；以及
  - (viii) 土木工程拓展署進行的技術評估顯示，擬議發展項目在交通、環境、景觀、視覺、文物、空氣流通及基礎設施容量等方面，均不會造成無法解決的問題；
- (e) 就對分區計劃大綱草圖的申述／意見提出的主要關注，房協作出以下回應：

發展密度

- (i) 當局認為擬議發展項目的發展密度可以接受，與周邊發展亦非不相協調。經考慮各項因素後(包括滿足對公營房屋單位的需求、用地環境、與周邊發展項目是否互相協調，以及基礎設施容量等)，擬議的地積比率和建築物高度已從中作出平衡；

在技術方面的潛在負面影響

- (ii) 就擬議發展項目進行的可行性研究下的技術評估顯示，預期擬議發展項目不會在交通、空氣流通、噪音及空氣質素等方面對周邊地區造成無法解決的影響。另外，當局亦會在詳細設計階段擬定合適的緩解措施和設計；

噪音緩解措施及綠化建築

- (iii) 為避免擬議發展項目日後的居民會受潛在的噪音滋擾，當局會在詳細設計階段考慮採取合適的噪音緩解措施，例如安裝隔音窗。房協亦以擬議發展能獲得綠建環評的金級認證為目標，以支持綠化和可持續生活；

休憩用地及綠化

- (iv) 當局將按照《香港規劃標準與準則》的規定，在擬議發展項目內，於用地 D2 提供面積約 2 700 平方米的公眾休憩用地，以及提供足夠的鄰舍休憩用地(即每人的鄰舍休憩用地面積最少為 1 平方米)。在計及上述休憩用地後，牛池灣規劃區內的鄰舍休憩用地供應量，以及黃大仙區內的地區休憩用地的整體供應量亦多於所訂標準。擬議公眾休憩用地的設計會顧及不同使用者的需要、暢達度及周邊環境等因素。另外，當局亦會盡量在擬議發展項目內種植約 200 棵新樹木；

對現有建築物的影響

- (v) 就活化獲評級歷史建築而言，萬佛堂會原址保留，活化作商業用途，並開放予公眾享用。房協會在詳細設計階段作進一步文物影響評估，以檢討和評估活化計劃；
- (vi) 建議把現有的乳健中心原址保留，並採納合適的設計，讓乳健中心能融入擬議發展項目內；

其他申述人的建議

- (vii) 一名申述人建議擴大「住宅(甲類)1」地帶，把劃為「休憩用地」地帶和「政府、機構或社區」地帶的地方納入其內，以便在擴大後的「住宅(甲類)1」地帶東南部分進行私營房屋發展。然而，此建議令人懷疑的是，按照現行指引和規例，劃為「休憩用地」地帶和「政府、機構或社區」地帶的地方可否計入作新增的住用地積比率，從而增加房屋供應。此外，據土木工程拓展署所作的各項技術評估，由於設於擬議公眾休憩用地地底的地下公用事業設施及垃圾收集站連公廁，會各自由相關政府部門負責管理及維修保養，遂建議分別設於「休憩用地」地帶和「政府、機構或社區」地帶內，以免與擬



議發展有所牴觸。因此，把「休憩用地」地帶和「政府、機構或社區」地帶的地方納入擬議發展所涉用地內的做法有欠恰當。此外，這種做法使當局須大幅檢討發展建議及相關的技術評估，使擬議發展的計劃須延後落實；以及

- (viii) 關於一名申述人建議把「住宅(甲類)1」地帶部分地方分割出來進行房屋發展(R6)，須留意的是，假如把申述人的地段及其毗鄰範圍分割出來，可計入擬議發展項目總樓面面積的用地面積便會隨之減少，因而削減需要殷切的公營房屋單位供應。另外，申述人的地段所在位置與擬議發展項目的擬設出入口通道和平台有直接牴觸，而把申述人的地段分割出來也會對擬議發展項目的整體布局和完整造成負面影響；
- (f) 關於擬議發展項目的初步實施時間表，所訂目標是於二零二二至二五年完成有關分區計劃大綱圖的修訂、提交建築圖則、政府收回土地及批地申請的程序；於二零二六至三二年分期進行地盤平整、基礎建設及建造工程；以及於二零三一年讓首批人口遷入；以及
- (g) 總結而言，擬議發展項目為增加土地及房屋供應提供重大機遇。分區計劃大綱圖的修訂能夠善用土地資源，把牛池灣村重建為規劃完善的高密度住宅社區，為整體公營房屋供應增加額外約 2 700 個單位以應付殷切的房屋需求。

#### R5 — 東九龍地產發展有限公司

42. 梁銘茵女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她是東九龍地產發展有限公司的代表，對項目 A 及 B 表示反對；

- (b) 牛池灣村有四百多年歷史，現時村內設有乳健中心、萬佛堂、永定道休憩處、垃圾收集站連公廁及中華電力有限公司(下稱「中電」)的電力支站。根據房協的建議，永定道休憩處及其毗連土地將發展為一個公眾休憩用地，而乳健中心、萬佛堂、垃圾收集站連公廁及電力支站則會原址保留。此外，牛池灣村內約 800 名現有居民須要遷出，另有 447 間鄉村民居將拆卸作興建 2 700 個公營房屋單位；
- (c) 在計算擬議發展項目的地積比率時，已把乳健中心和萬佛堂的用地納入「住宅(甲類)1」地帶內，而政府、機構或社區設施(例如乳健中心)的樓面空間，則可在分區計劃大綱圖的《註釋》下豁免計入地積比率內；
- (d) 將萬佛堂納入毗鄰的公眾休憩用地內可方便市民觀賞該座列為三級歷史建築的佛堂，上述公眾休憩用地會由房協負責設計和興建，之後交還康文署管理及維修保養。如可由房協負責該公眾休憩用地的管理和維修保養，相信萬佛堂將可更妥善地融入整個發展項目中，讓萬佛堂在區內歷史的文物價值得到尊敬。因此，建議在計算地積比率時，應參照現時把賽馬會乳健中心和萬佛堂的用地納入「住宅(甲類)1」地帶的做法，亦把有關公眾休憩用地納入「住宅(甲類)1」地帶內；
- (e) 香港有一些住宅發展項目把公眾休憩用地計入地積比率，例如(i)市區重建局(下稱「市建局」)窩打老道／雲南里項目(窩打老道 8 號)(公眾休憩用地面積不少於 1 650 平方米)；(ii)市建局荔枝角道／桂林街及醫局街發展計劃(丰滙)(公眾休憩用地面積不少於 580 平方米)；以及(iii)聯利大廈及聯發街休憩處(公眾休憩用地面積不少於 140 平方米)；
- (f) 鑑於上述情況，並考慮到「住宅(甲類)1」地帶鄰近港鐵站的位置便利，因此有機會通過納入(i)擬議公眾休憩用地；(ii)乳健中心及萬佛堂，以及(iii)該地區內餘下的政府、機構及社區設施(即垃圾收集

站連公廁及電力支站)所涵蓋的範圍，把該地帶擴大。如此擴大後的「住宅(甲類)1」地帶的用地面積可增加 3 178 平方米。按住用地積比率 7.5 倍計算，預計可額外供應 500 個私人房屋單位，此外，亦可供應更多政府、機構及社區設施；

- (g) 擴大「住宅(甲類)1」地帶以便在擴大後的「住宅(甲類)1」地帶的東南部興建擬議私營房屋的建議(即「優化方案」)，不會影響落實 2 700 個已規劃的公營房屋單位，而且可採用相同的地積比率(即總地積比率及住用地積比率分別為 9 倍及 7.5 倍)提供多 500 個私營房屋單位。此外，現有及已規劃的政府、機構及社區設施不但不會受到影響，更可提供額外的此類設施。儘管擬議發展的建築物設計圖(包括建築物布局及覆蓋範圍)不會受到影響，但因應房屋單位數目及非住用總樓面面積有所增加，建議把公營房屋發展項目的第 1 及第 2 座的擬議建築物高度分別由主水平基準上 130 米提高至主水平基準上 170 米及由主水平基準上 115 米提高至主水平基準上 148 米；而用作興建私營房屋的第 3 座的擬議建築物高度則由主水平基準上 115 米提高至主水平基準上 120 米。這些建築物高度的增幅與周邊的建築物高度輪廓(例如東南面已規劃的「綜合發展區」地帶發展項目的建築物高度為主水平基準上 230 米，東南面較遠處清水灣道 8 號現有住宅發展的建築物高度為主水平基準上 180 米)互相協調，亦可維持由西北面至東南面遞減的梯級式高度輪廓；
- (h) 根據「優化方案」，擬議私營房屋發展會闢設泊車位，而政府、機構及社區設施本身會配備自足。此外，R5 願意在私營房屋發展項目中闢設幼兒中心及早期教育及訓練中心。新增 500 個私人房屋單位，可改善黃大仙區的公私營房屋比例；
- (i) 已進行的相關技術評估顯示，「優化方案」屬技術上可行，而且預計對交通、排污、視覺及空氣流通

方面不會造成無法解決的影響。因此，不需要進行進一步的技術評估；

- (j) 根據「優化方案」，公營房屋發展項目部分(即第 1 座及第 2 座)可經現有的公用道路(即安定道及永定道)直接前往。擬議公營房屋發展可隨時落實，並不受制於擬議私營房屋發展的落實計劃；
- (k) 「優化方案」顯示了由下至上和透過私人發展的方式為區內村民提供重建及安置選擇，可減少收地的範圍及所需的費用和時間，同時回應區內村民的需要／關注。R5 已於聆聽會前一天致函城規會秘書處，提供更多關於申述用地(即擴大後的「住宅(甲類)1」地帶東南部)的土地擁有權狀況的資料。如投影片所示，(i)紅色虛線指擬作私營房屋發展的申述用地；(ii)綠色範圍指 R5(及／或其相關公司)擁有的私人土地；(iii)黃色範圍指現時的土地擁有人與 R5(及／或其相關公司)之間的購買協議所涉的私人土地，協議預計將於二零二三年完成；以及(iv)粉紅色範圍指現時的土地擁有人與 R5(及／或其相關公司)之間就原則上不反對擬議私人房屋發展而達成的口頭協議所涉的私人土地；以及
- (l) 「優化方案」響應《2022 年施政報告》所述，在房屋單位供應方面提量、提速、提效、提質。

43. 黃齊忠先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一名已居於牛池灣村逾 60 年的當地村民，熟悉牛池灣村的歷史文化。吳先生和馮先生的家族久居牛池灣村，他們二人亦有出席會議。杜先生的家族已居於牛池灣村逾 400 年，其本人則未能出席會議；
- (b) 當局並無就擬議發展諮詢他和其他牛池灣村村民。文件第三段實屬誤導，因為該段述明當局已進行地區諮詢，以及擬議發展獲當地村民支持；

- (c) 雖然屬三級歷史建築的萬佛堂會獲保育，但從來無人提及要尊重牛池灣村的歷史和保育牛池灣村的社會文化遺產。當地村民將被逼遷，而兩座受當地人士歡迎的祭祀場所一大王宮及伯公，將無人打理，因為沒有人會留下承擔管理和保養責任；
- (d) 43 年前，政府在收回牛池灣村村民的地段時曾與村民達成協議。當時，每名地段擁有人均可獲一間由政府興建的村屋。該等村屋現位於修訂所涉用地的南鄰；以及
- (e) 由於現時已不可能興建低矮村屋以安置所有受影響的村民，R5 建議利用村民擁有的土地發展私人房屋，並待相關房屋發展完成時，優先安置受影響的牛池灣村村民。

#### R 6 — Keyman One Development Limited

44. 王家駿先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表 Keyman One Development Limited 反對項目 A；
- (b) R6 是測量約份第 2 約地段第 1663 號的現行土地擁有人，該幅土地位於「住宅(甲類)1」地帶的北面邊緣。R6 已取得規劃許可在有關地段興建一幢屋宇，並已就核准的屋宇發展獲建築事務監督批出建築圖則、結構圖則及排水設施圖則，以及獲同意展開地基工程。R6 已為落實屋宇發展準備就緒。因此，建議從公營房屋用地把有關地段及毗鄰範圍分割出來，讓上述屋宇發展得以進行；
- (c) 對於規劃署的意見指 R6 的建議會嚴重影響擬議發展項目的整體布局設計和完整性，以及導致原本可以提供的總樓面面積和單位數目減少，現提出下列建議，當中僅涉及略為修訂概念計劃，而且不會影響興建公營房屋：

- (i) 倘在有關地段獨立興建一幢屋宇，根據現行的建築物規例，有關地段與第 2 座及第 3 座之間分別須有闊 7.5 米的間距。按照擬議發展項目的概念計劃，有關地段與第 3 座之間可容許有闊 7.5 米的間距，另外只要把第 2 座的建築物覆蓋範圍略為縮減約 85 平方米，則有關地段與第 2 座之間的間距亦可達到，而上述縮減了的範圍可透過把第 1 座的建築物覆蓋範圍增加約 135 平方米得以彌補。略為修訂第 1 座及第 2 座的設計布局，並不會令擬議發展項目的總樓面面積及單位數量有任何減少；以及
- (ii) 根據概念計劃，有關地段位於第 2 座及第 3 座的擬議出入口。建議重新設計第 2 座及第 3 座的擬議出入口及內部道路，並改為設於第 3 座的地面空間，即採用類似第 1 座內部道路的設計；以及
- (d) 關於規劃署的意見指 R6 的建議會影響永定道擴展部分的設計，需留意當建築圖則於二零一七年獲批准時，R6 曾與運輸署及路政署磋商，並確認在有關地段興建擬議屋宇不會影響永定道擴展部分的設計，因為有關地段內顯示為「道路」的部分設有闊 21.3 米的非建築用地。

#### R8 / C2 — Mary Mulvihill

45. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 擬在牛池灣村用地進行的重建會降低受影響村民的生活質素，並削弱社區聯繫；
- (b) 把萬佛堂出租作商業用途並不恰當，因為商業用途與佛堂原有用途並不相關，亦會令佛堂的圍封構築物受到破壞。建議把該佛堂用作政府、機構或社區設施，例如長者鄰舍中心、自修室或社區會堂；

- (c) 雖然乳健中心會獲原址保留，但仍未確定會否把新用途加入乳健中心的建築物內，務求可一地多用；
- (d) 擬闢設樓面面積不少於住用總樓面面積 5% 的社會福利設施，並不足夠。區內亦缺乏安老服務設施，無法滿足日益老化的人口需要；
- (e) 擬設於住宅樓宇較低樓層的社會福利設施，根本不可能符合有關天然照明、通風及供暖的規定；
- (f) 修訂用地在通風方面將會有嚴重問題，例如擬議發展的平台有部分地方太接近用地邊界，以及當局並無保證能劃設不少於 15 米的建築物間距；
- (g) 擬議隔音窗／梗窗令日後的居民無法把濕衣物晾曬在外。在室內乾衣須耗用額外能源及引發健康問題；
- (h) 砍伐發展用地內的樹木但不保證補種足夠數量的樹木，累積影響所及，會導致成齡樹數目不斷減少。擬議種植的新樹屬纖幼品種，長得不高；
- (i) 規劃作擬議公眾休憩用地的地方目前長滿植物，在該處進行發展會導致失去綠化空間。此外，沒有資料顯示公眾休憩用地會設於地面或是平台。設於平台的公眾休憩用地並非真正的休憩用地；
- (j) 根據 R5 的建議，實際的地積比率會增至大約 11 倍，而建築物高度亦會進一步增至主水平基準上約 120 米至 170 米，做法不可接受。此外，有媒體報導指，在未來數年間，私營房屋單位會出現顯著的過剩情況。倘把申請地點的部分地方用作興建私營房屋，必然會對公營房屋單位的落成量造成影響；
- (k) 關於 R6 的建議，由於建築圖則已在二零一三年首次獲批出，因此發展商不應再拖延進行房屋發展；

- (1) 由於出現濫用公營房屋單位情況；當公營房屋住戶有家人遷出後，並無誘因令這些住戶遷至面積較小的單位；人口下降及經濟放緩；以及租者置其屋計劃成效不彰，質疑是否還需要發展新公營房屋單位；以及
- (m) 政府應研究其他方式，例如購買內地的空置房屋單位供香港市民／單程證持有人入住，以騰出更多香港的公營房屋單位；以及推出協助年輕人置業的計劃。

[劉竟成先生在 R8／C2 進行陳述期間離席。]

46. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人及其代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請政府的代表、申述人、提意見人及／或其代表回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

#### *擬議發展的發展參數*

47. 一名委員詢問建議把擬議發展的建築物高度訂為主水平基準上 115 米及主水平基準上 130 米的理據為何。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助投影片回應時指出，擬議建築物高度(主水平基準上 115 米及主水平基準上 130 米)大致上與周邊發展項目(如北面的威豪花園和南面的彩虹邨)的建築物高度輪廓互相協調。訂立擬議的建築物高度，以提供足夠的公營房屋單位和所需的福利及社區設施及附屬泊車設施，做法恰當。建議在用地 C 訂立稍微較高的建築物高度(即主水平基準上 130 米)，主要是為了符合須在第 1 座平台層之上加入中空空間的規定，以促進空氣流通。

#### *地區諮詢*

48. 留意到 R5 的代表聲稱從未有人諮詢過他們，一些委員詢問有關由政府進行的地區諮詢的詳情。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助投影片及實物投影機回應時指出，當局在二零二二年七月七日就牛池灣村和竹園聯合村(議程項目 4)的擬議



發展諮詢黃大仙區議會。二零二一年五月四日，牛池灣村受影響村民／業務經營者獲邀出席一個會堂簡介會。當局在簡介會上闡釋概括發展方案、擬議發展的發展時間表和有關的補償及安置安排。在簡介會進行期間，出席者主要就補償及安置安排表達關注和作出查詢。二零二二年五月十三日，兩名現任黃大仙區議員(譚香文女士及廖成利先生)與牛池灣村和竹園聯合村的代表(獲該兩名黃大仙區議員邀請)會面。經諮詢的村代表主要關注補償和安置問題，以及文化遺產方面的事宜。二零二二年五月十四日，東九龍居民委員會主席、十三鄉委員會委員長、竹園鄉鄉長和牛池灣鄉公所理事長共同提交了一封信件，當中列出了他們主要的關注(與二零二二年五月十三日的會議上所提出的關注相似)。規劃署已收到該信，並發出書面回覆。

49. R5 的代表黃齊忠先生指出，二零二二年五月十四日信件的發件人並非住在牛池灣村，他們亦不是持份者／受影響村民。他和另外 90 多名受影響村民無法出席二零二二年五月十三日的會議，因為沒有人妥為告知他們會議的場地。他亦質疑由僅有的兩名黃大仙區議員進行的會議是否有效，因為有關會議沒有足夠的法定人數。就此，規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士澄清說，二零二二年五月十三日的會議是由僅有的兩名合資格黃大仙區議員和黃大仙民政事務處按進行公眾諮詢的既定做法安排。有關會議並無法定人數的規定。

#### *R5 的建議*

50. 一些委員提出以下問題：

- (a) 政府與牛池灣村村民於四十多年前達成的協議的詳情為何；
- (b) R5 是否有任何向受影響村民分配私營房屋單位的計劃；
- (c) 牛池灣村村民的總人數，以及受房協發展方案影響的原居村民的人數多少；
- (d) R5 的申述用地的土地類別為何；

- (e) 當局有否就提高第 1 座及第 2 座的建築物高度的建議諮詢房協；以及
- (f) 留意到修訂用地位於市區鄰近港鐵站的黃金地段，具潛力興建更高的建築物，以提供更多房屋單位，應付殷切的需要。亦有在計算住宅發展的地積比率時，把公眾休憩用地納入其中的例子，為何不考慮興建更高的建築物，以及不可把劃為「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶的地方用作計算擬議發展的地積比率。

51. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士表示，她手上並無關於政府與牛池灣村村民之間的協議的詳細資料。不過，該鄉村遷置區(即 R5 的代表所提到政府為受影響的地段擁有人興建的村屋所在位置)現時劃為「鄉村式發展」地帶，位於修訂用地的南面。鄉村遷置區內的低矮村屋，是用以安置當時受興建港鐵觀塘線和港鐵彩虹站影響的村民。

52. R5 的代表黃齊忠先生表示，他是牛池灣鄉公所有限公司理事長和牛池灣商戶聯合會主席，亦是牛池灣鄉鄉長。根據政府在四十多年前與牛池灣村村民的協議，政府會拆卸舊牛池灣村(現時位於修訂用地南面)，並興建多間兩層村屋，以安置受影響村民。當時，每名地段擁有人都有權獲得一幢兩層村屋。若受影響的村民希望興建三層村屋，則須支付地價。

53. 就擬議私營房屋發展項目而言，R5 的代表黃齊忠先生表示，在 500 間受影響的鄉村民居當中，約有三分之一現時由原居村民擁有／佔用。R5 和受影響的原居村民已達成協議。根據協議，村民可把土地售予 R5，以換取一個私營房屋單位，或共同投資興建擬議私營房屋發展項目，於日後分享盈利。

54. 就牛池灣村村民總數及受擬議發展項目影響的原居村民數目而言，R5 的代表梁銘茵女士和黃齊忠先生表示，現時約有 800 名當地村民在修訂用地邊界的範圍內居住。上述目前居於鄉村遷置區的人士並非牛池灣村的原居村民，原因是許多村屋已售予村外人士。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士補充，如文件第 4.1 段所載，根據地政總署於二零二二年六月進行的清拆前登記顯示，牛池灣村內約有 949 幢已登記寮屋。

55. 就 R5 的申述用地的土地類別而言，規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士表示，申述用地面積約 3 100 平方米，當中有約 60% 為政府土地，餘下 40% 為私人土地，由 19 個私人地段組成。據地政總署表示，R5 仍未就換地一事取得政府同意。R5 的代表梁銘茵女士和黃齊忠先生借助實物投影機說明，紅點線顯示擬作私營房屋發展的申述用地，涉及 19 個私人地段。當中，綠色部分為 R5(及／或與其相關公司)擁有的私人土地；黃色部分為現時土地擁有人與 R5(及／或與其相關公司)之間的買賣協議所涉的私人土地，有關協議預期於二零二三年完成；而粉紅色部分亦是指私人土地，該部分的現時土地擁有人已與 R5(及／或與其相關公司)達成口頭協議，表示原則上不反對擬議私營房屋發展項目。由於有望統一所涉的 19 個私人地段的業權，R5 遂提出原居村民的私營房屋發展建議。

56. 關於提高建築物高度一事，R5 的代表梁銘茵女士借助投影片表示，把建築物高度建議提高到主水平基準上 120 米至 170 米已考慮到附近現有／已規劃發展項目的建築物高度，包括在擬議發展東南面已規劃的「綜合發展區」地帶發展項目的建築物高度(主水平基準上 230 米)，以及在擬議發展東南面遠處位於清水灣道 8 號的現有住宅發展項目的建築物高度(主水平基準上 180 米)。此外，R5 已就其申述提交的「優化方案」進行視覺影響評估，當中已考慮到六個觀點，這些觀點與土木工程拓展署為擬議發展進行的視覺影響評估所述的相同。正如合成照片所示，與房協為擬議發展提出的構思方案相比，從已考慮的所有觀點來說，「優化方案」不會帶來額外的重要視覺影響。

57. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士解釋，因應特殊情況，故有必要為毗連「綜合發展區」地帶用地和清水灣道 8 號的發展項目訂立較高的建築物高度。就「綜合發展區」地帶的發展項目而言，在訂立建築物高度為主水平基準上 230 米時，是考慮到該處較高的地盤平整水平和保育三幢二級歷史建築的需要。至於在清水灣道 8 號的發展項目，因須按規定提供公共運輸交匯處和公眾停車場而有必要訂立建築物高度為主水平基準上 180 米。R1/C1 的代表楊華雄先生補充說，R5 建議提高建築物高度，即提高約 30% 或額外增加約 10 層住宅樓層，幅度甚大。當住宅層數增加，便須增加額外樓面空間以設置額外的

附屬設施(例如泊車位)，而這會令擬議發展的設計布局須作重大改變，以致延誤落實時間表。

58. 關於沒有把劃為「休憩用地」及「政府、機構或社區」地帶的範圍納入擬議發展以計算地積比率的問題，規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士表示，有關的「休憩用地」及「政府、機構或社區」地帶基本上為兩幅分開並已規劃作公眾休憩用地的土地，兩幅用地分別由現有政府、機構或社區的用途／一段龍池徑佔用。根據《香港規劃標準與準則》第二章，在計算住用地積比率時，住宅發展項目的地盤淨面積不包括道路、劃為「休憩用地」地帶的範圍和獨立的政府、機構或社區設施。關於 R5 的代表引述把公眾休憩用地納入住宅發展項目計算地積比率的例子，應注意那些個案是與私人發展公眾休憩空間的政策相關。不過，私人發展公眾休憩空間的安排或涉及轉移管理和保養的責任到住宅發展項目的個別業主，因此現時並不建議採用此安排。

#### *R6 的建議*

59. 一些委員提出以下問題：

- (a) R6 於何時得悉擬議發展；
- (b) 其房屋發展對擬議發展有何影響；以及
- (c) R6 的房屋發展項目獲批的建築圖則及展開地基工程同意書是否有效。

60. R6 的代表王家駿先生和鍾育明先生借助實物投影機回應時表示，根據二零二一年四月三十日舉行的都會規劃小組委員會會議的會議記錄，關於他們就擬議房屋發展的第 16 條規劃申請，「有關在牛池灣村作公營房屋及政府、機構或社區設施發展的工程可行性研究，訂於二零二一年內完成，暫未有研究結果和就該區提出的建議」。當時，R6 沒有任何有關該項工程可行性研究的詳情，而在二零二零／二零二一年，他們已去信土木工程拓展署／規劃署查詢他們的申請地段是否位於擬議發展的邊界內，但沒有取得詳細的資料。直至分區計劃大綱草圖於

二零二二年六月刊憲時，他們才知道其申請地段位於擬議發展的邊界內，但從來沒有人就有關建議諮詢他們。

61. 規劃署高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生在回應時澄清，R6 的代表所述的第 16 條規劃申請是指編號 A/K12/43 涉及擬議屋宇發展的申請，而該申請已於二零二一年四月三十日被都會規劃小組委員會拒絕。相關都會規劃小組委員會文件載有相關政府部門的意見(包括土木工程拓展署的意見，當中已表明擬議屋宇座落於現時正為牛池灣村擬議公營房屋發展項目進行的工程可行性研究的範圍內)，而上述小組委員會文件是公開的資料，因此他們應已知道其地段位於正在進行的工程可行性研究的範圍內。

62. 關於 R6 的屋宇發展可能對擬議發展項目造成的影響，規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士表示，R6 的地段位於用地 D1 東北邊緣中間，其中部分位於擬議永定道擴建工程及擬議區內道路範圍內，另有部分則與擬議平台(政府、機構或社區設施所在處)和住宅樓宇有直接抵觸。如把 R6 的地段及其緊鄰的土地從用作擬議發展項目的用地分割出來，用地淨面積以至相應可提供的公營房屋單位會隨之減少。此外，黃大仙社區中心部分現有的政府、機構或社區設施將重置在擬議發展項目的平台層，以釋出黃大仙社區中心用地進行香港房屋委員會(下稱「房委會」)另一公營房屋發展項目(議程項目 5)。簡而言之，R6 的建議會影響擬議發展項目的整體布局設計和完整性，因而須就相關布局設計和所涉技術評估作出檢討，結果會拖延修訂所涉用地和黃大仙社區中心用地的擬議公營房屋發展項目的落實時間。

63. 關於 R6 的屋宇發展項目獲批的建築圖則及展開地基工程同意書是否有效，規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士及高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生表示，R6 現時可根據上述獲批的建築圖則及展開地基工程同意書進行該項房屋發展項目。此外，政府會收回土地以作擬議發展項目，亦會根據現行機制為受影響人士(包括 R6)作出適當的補償及安置安排。

### 公眾休憩用地及區內休憩用地的供應

64. 一名委員查詢有關兩幅房屋用地(用地 C 及用地 D1)之間的公眾休憩用地的詳情，以及區內休憩用地的整體供應情況。R1/C1 的代表楊華雄先生表示，該兩幅房屋用地會由房協負責設計、發展和管理，而公眾休憩用地則會由房協設計及興建，並於落成後交還康文署管理及保養維修。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片補充說，在不會減少先前分區計劃大綱圖所規劃的休憩用地供應量的前提下，當局已藉此機會把原先劃為「休憩用地」地帶的地方和毗鄰現有休憩用地合併起來以重組休憩用地，藉此闢設分區計劃大綱圖現時的修訂所述約 2 700 平方米的公眾休憩用地。擬議公眾休憩用地會設計為社區樞紐，不但能從東西兩面把兩個房屋用地連繫起來，亦可作為重要的行人通道，連接擬議發展項目北面(例如威豪花園)和南面(例如港鐵站)的地方。正如文件附件 V 所詳述，當局將按照《香港規劃標準與準則》的規定，在擬議發展項目內提供足夠的鄰舍休憩用地(即每人的鄰舍休憩用地面積最少為 1 平方米)。整體而言，牛池灣規劃區內鄰舍休憩用地的供應量會多於所訂標準，但地區休憩用地卻有短缺，不過就整個黃大仙區而言，地區休憩用地的供應量仍屬多於標準，亦可服務該規劃區。

### 垃圾收集站

65. 一名委員備悉，獲保留的獨立垃圾收集站可能會對日後居民造成視覺和環境方面的滋擾，並問能否把該垃圾收集站併入擬議發展項目中。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士回應說，該垃圾收集站連公廁目前仍在運作，服務特定的範圍，包括已遷置的牛池灣村和附近的其他發展項目，若將設施搬遷，會影響為公眾提供的服務。如要遷移該垃圾收集站，便必須提供一個臨時重置用地，以確保為公眾提供的服務不會中斷。由於現有垃圾收集站的狀況良好，而且僅佔擬議發展用地邊陲一小幅土地，因此原址保留的安排較為恰當。

### 保育萬佛堂及其他文化遺產

66. 副主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 為何建議萬佛堂作商業用途，以及萬佛堂可否用作社會福利設施；
- (b) 由於牛池灣村社區歷史悠久，除了保育萬佛堂外，有否制訂措施保育牛池灣村其他的文化遺產；以及
- (c) 現時是否存在值得保育的古老村屋／構築物，例如青磚村屋和古井等。

67. R1／C1 的代表楊華雄先生在回應時解釋，活化萬佛堂作商業用途的建議屬初步性質。最初考慮到商業元素，理由是長遠而言或可有助維持萬佛堂的運作。然而，儘管萬佛堂會原址保留作活化再用，房協願意與有關政府部門商討(例如社會福利署)，考慮萬佛堂是否須加入社會福利設施。無論如何，在詳細設計階段，當局會進行文物影響評估，以制訂適當的文物保護措施和活化建議，當中包括萬佛堂的擬議用途和運作模式，並提交古蹟辦和古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)通過。

68. 關於牛池灣村的歷史，土木工程拓展署的顧問公司艾奕康公司的黎柏健先生表示已在工程可行性研究下進行文物影響研究。根據有關的研究結果，有關牛池灣村最古老的文字記載可追溯至一八一九年清朝嘉慶年間的《新安縣志》，該文獻記錄牛池灣村約有二百年歷史。根據夏思義博士發表的一篇期刊文章，牛池灣村為客家村落，由劉氏宗族創建，其後杜氏、楊氏和曾氏宗族相繼加入。葉氏宗族在十八世紀亦加入劉氏宗族，而馮氏宗族則因躲避太平天國亂黨而逃往沙田石壟仔，並於十九世紀後期遷往牛池灣。至於萬佛堂的歷史，土木工程拓展署的顧問公司艾奕康公司的黎柏健先生進一步表示，萬佛堂建於一九一二至一九一三年，為本港現存最古老的道教庵堂，由一位來自廣東的道姑黎玉清女士創辦。萬佛堂為道教先天道派的庵堂，堂內供奉觀音、玉皇大帝、齊天大聖等各路神靈。多年來，萬佛堂在提供社會服務方面發揮重要作用。一九一八年，跑馬地發生一場大火，萬佛堂幫助照顧受災者／病人，東華醫院遂致送一幅寫有「誠格幽冥」的牌匾以表謝意。該牌匾現時仍懸掛在庵堂入口。一九二零年代，萬佛堂向廣東一所醫院提供協助，該醫院贈送兩塊木匾以表謝意。木匾現時用作庵堂的木門門板。

69. 至於古老村屋方面，土木工程拓展署的顧問公司艾奕康公司的黎柏健先生借助實物投影機，表示已在可行性研究下就修訂所涉用地內的所有建築物進行研究，其中包括牛池灣村 75 號的青磚村屋。由於此等青磚村屋在新界的鄉村很常見，而且外觀簡約，沒有突出的建築特色或歷史意義(例如沒有名人曾居該處)，因此不建議進行保育。

70. 土木工程拓展署總工程師／南楊創德先生補充說，在擬議發展用地內的古井已被回填至地面水平，文物價值不大。根據在可行性研究下進行的文物影響研究的結果和古蹟辦的意見，屬三級歷史建築的萬佛堂具有文物價值，因此建議原址保留作活化再用。至於其他可能有價值的文化遺產資源，建議在施工前拍攝照片，以作參考資料／記錄保存，供日後詮釋及／或向公眾展示牛池灣村歷史之用。在詳細設計階段，當局會進行文物影響評估，以制訂適當的文物保護措施和活化建議，並提交古蹟辦和古諮會通過。

#### 空氣流通

71. 副主席詢問全年和夏季盛行風的詳細情況，以及擬議發展可能對周邊地區的空气流通情況造成的影響，尤其是位於修訂用地以南的遷置區內的多幢兩層高村屋。土木工程拓展署顧問艾奕康公司的安嘉先生借助投影片及實物投影機回應說，根據當局在工程可行性研究下進行的空氣流通專家評估的結果，全年盛行風主要吹自東、東北偏東及東南偏東方，而夏季盛行風則主要吹自東、東南及西南方。擬議發展已加入一些良好的通風措施，例如劃設 15 米的建築物間距及將建築物從用地邊界後移。這些措施使一定程度的氣流吹入下游地區，並能在一年四季間紓緩擬議發展所引致的風尾流。因此，預計擬議發展不會對空氣流通情況造成負面影響。至於吹自西南及東南方的夏季盛行風，有關的兩層高村屋分別位於擬議發展的逆風及側面位置，而這些村屋的風環境不會受擬議發展所影響。當吹東風時，已規劃的「綜合發展區」地帶內的發展會阻擋部分氣流。不過，由於當局應已就「綜合發展區」地帶的發展建議良好的設計措施，再加上就擬議發展採取的上述通風措施，因此預計不會對兩層高村屋的空氣流通情況造成負面影響。



## 樹木保育及補種樹木

72. 一名委員提出以下問題：

- (a) 修訂用地內有多少棵受關注樹木，而擬議的處理方法為何；
- (b) 有關房屋用地的範圍內有大約 300 棵現有樹木會被砍伐，但該處只會種植約 200 棵新樹木。就此，房協／土木工程拓展署是否需要按有關樹木保育的發展局技術通告(工務)第 4/2020 號(下稱「技術通告」)的規定，以不少於 1：1 的樹木數量補種樹木；以及
- (c) 倘當局未能物色非原地補種樹木的用地，將有何跟進行動。

73. 土木工程拓展署總工程師／南楊創德先生借助投影片作出回應時澄清，修訂用地內有五棵受關注樹木，當中三棵樹木會在原址保留，而其餘兩棵樹木會被砍伐。當局會遵照「植樹有方，因地制宜」的原則處理。此外，土木工程拓展署會根據「技術通告」，在詳細設計階段擬備樹木保育及移除建議。目前，當局仍未能在東九龍物色合適用地，進行非原地補種樹木，但土木工程拓展署會繼續物色合適用地。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士補充說，政府一直探討可否闢設統一補種樹木地區，以補償因進行政府工程項目而失去的樹木。無論如何，當局已就擬議發展繼續尋找有可能進行非原地種植樹木的地區，亦已盡力與相關政府部門聯絡，以商討在永定道的兩個「休憩用地」地帶進行非原地種植樹木。

74. 主席表示，要在市區物色補種樹木的地區是困難的，而政府亦已一直研究可否在郊區闢設補種樹木地區。城規會會在稍後時間通知委員有關結果及進度。當局亦會適當考慮委員的關注事項。

## 其他

75. 一些委員提出以下問題：

- (a) 是否有鄉公所(例如牛池灣鄉公所)或鄉村的政府記錄，以及在認可鄉村重建／興建屋宇的程序為何；以及
- (b) 可否把部分擬議公營房屋單位分配給受影響的原居村民。

76. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士回應時表示，根據現行做法，民政事務處應該備有認可鄉村的記錄，並負責與該等鄉村聯絡。新界的小型屋宇發展受新界小型屋宇政策和《建築物條例(新界適用)條例》規管，根據該政策和該條例，《建築物條例》及其附屬規例的某些條文可獲豁免。然而，上述政策或豁免不適用於市區的村屋發展(例如屬市區寮屋的牛池灣村)。位於市區的村屋發展須符合現行規劃及發展機制的要求，即興建屋宇是否須獲得規劃許可視乎用地的用途地帶而定，亦須根據《建築物條例》就設計和建築工程提交建築圖則。至於可否把部分公營房屋單位分配給受影響的原居村民的問題，規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士表示，這將視乎村民是否符合獲得安置的資格而定。

[徐詠璇女士在答問部分進行期間離席。]

77. 由於委員再無提問，主席表示答問部分已經完成。主席多謝政府部門的代表、申述人、提意見人以及其代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。政府部門的代表、申述人、提意見人以及其代表此時離席。

[會議小休 10 分鐘。廖凌康先生於小休期間離席。]

### 商議部分

78. 主席表示，牛池灣村是香港最後的市區寮屋區之一。政府在二零一九年的施政報告公布，當局會採取由政府主導的方式收回牛池灣村的私人土地，用作發展高密度公營房屋和相關基礎設施，以加快發展，以及在該處重建新社區。為善用土地資源，當局就擬議發展所採用的擬議總／住用地積比率為 9 倍／7.5 倍(即現時應用於九龍區的最高地積比率)。擬議發展

會交由房協負責執行，並會發展為專用安置屋邨，以安置受政府及市建局的項目影響的合資格居民。此外，擬議發展亦是十年建屋計劃的其中一個公營房屋項目，首批居民預計在二零三一年入伙。

79. 關於 R5 提出發展自身土地的建議，主席與委員分享她在統籌落實古洞北／粉嶺北新發展區時的經驗。在收回土地的過程中，主要有兩類受影響人士：(i) 擁有土地權的土地擁有人；以及(ii) 沒有土地權的寮屋居民／作業者。當局會根據現行政策的特惠補償率向土地擁有人提供補償。倘若土地擁有人打算發展自身的土地，其所擁有的私人土地除了需具有相當規模(舉例說最少要有 4 000 平方米)外，同時亦需要符合其他準則。就 R5 的個案而言，申述用地的面積僅為約 3 100 平方米，當中只有一小部分屬於 R5 所擁有的私人土地。就合資格的寮屋居民而言，當局會作出適當的補償及安置安排，而上述的專用安置屋邨正是其中一種安置方法。當局會盡量安排在同一個屋邨內安置合資格的寮屋居民，以維持他們的社區連繫。關於 R6 的建議，主席表示，該建議會嚴重影響擬議發展的整體布局設計和完整性。至於公眾諮詢的事宜，據悉當局已進行多場諮詢會／簡介，而牛池灣村的受影響村民曾獲邀參與二零二一年舉行的會堂簡介會，政府官員在會上向村民進行講解，特別是回應村民對補償及安置事宜所提出的關注。不過，主席表示，當局進行地區諮詢時必然會有改善的空間，政府日後推展政府項目時，會將之納入考慮。主席繼而請委員提出意見。

80. 委員普遍對修訂項目(包括項目 A 及 B 的土地用途和發展參數)及該分區計劃大綱草圖的相關《註釋》表示支持或不表反對。數名委員認為專用安置屋邨是一項良策。一名委員表示欣賞政府致力把房屋用地的設計與公眾休憩用地相融合的做法，因為此舉有助推動社區共融。

#### *擬議發展的設計*

81. 一名委員提議當局應考慮稍為增加建築物高度，並調整轉換層與平台層間的高度，以提供彈性在平台層闢設優質的有蓋休憩空間。另一名委員對此表示同意。在平台層提供適當的樓底高度，不但可提供空間進行有質素的美化環境工程及種植樹木，亦有助改善空氣流通。

### 垃圾收集站

82. 數名委員認為，現有的垃圾收集站無可避免會對日後的居民及公眾休憩用地的使用者產生視覺及環境滋擾。當局應考慮把垃圾收集站融入擬議發展，以盡量減少視覺及環境滋擾，並營造更受人歡迎的環境。

### 文物保育

83. 數名委員認為，牛池灣村的重要歷史意義應得到認可。牛池灣村的歷史記錄應予保存，並展示給公眾欣賞，例如在日後發展項目內的小型博物館進行展覽。

### 關建政府、機構或社區設施

84. 一名委員表示，應考慮為 6 至 12 歲的兒童提供充足的政府、機構或社區設施。此外，應考慮在擬關建的政府、機構或社區設施類別方面提供彈性，以應付因人口結構不斷轉變(例如人口老化)而衍生的需要。

### 其他

85. 一名委員敦促盡早推行擬議發展，而另一名委員則建議改善諮詢區內人士的程序，以及加強民政事務處的聯絡工作。就此，民政事務總署總工程師(工程)區英傑先生表示，各區民政事務處一直負責與區內人士聯絡的工作。處方人員備有諮詢團體的名單及聯絡方法，並應該已按既定做法舉行諮詢會議。

### 結論

86. 主席總結，委員普遍支持分區計劃大綱圖的修訂項目，以及同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱圖，並同意城規會文件第 10872 號所詳載的政府部門回應，以及政府部門代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述和意見所提出的所有理由和建議。主席表示，委員的意見及建議，包括平台層休憩用地的設計、把垃圾收集站納入擬議公營房屋發展項目／公眾休憩用地、顧及牛池灣村的歷史價值和關設充足的幼兒及長者設施，將會全部轉達房協考慮。

87. 經商議後，城規會備悉 **R1 至 R3 及 R4(部分)** 的意見，以及決定不接納 **R4(部分)至 R8**，並同意不應順應申述而修訂該分區計劃大綱圖，理由如下：

- 「(a) 政府一直採取多管齊下的方式增加房屋土地供應，以應付社會對房屋的殷切需求。項目 A 用地適宜作擬議的公營房屋發展和闢設政府、機構或社區設施及作商業用途(**R4 及 R7**)；
- (b) 申述人建議把涵蓋項目 B 用地的「休憩用地」地帶及一幅現有休憩用地的部分地方，還有毗鄰的「政府、機構或社區」地帶用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並在計算地積比率時把有關地帶納入其中，這建議不可接受。該兩幅用地並非牛池灣村的擬議公營房屋發展項目的一部分，而且該兩幅用地現時／將會由相關政府部門／代理機構負責管理和保養。「休憩用地」及「政府、機構或社區」的用途地帶劃設應予以保留，以分別反映已規劃的公眾休憩用地發展及現有的政府、機構或社區用途(**R5**)；
- (c) 劃設「住宅(甲類)1」地帶是為了方便落實綜合公營房屋發展項目。申述人建議把私營住宅發展項目納入該地帶內，會大幅增加其總樓面面積及建築物高度，亦會改變擬議公營房屋發展項目的整體設計，從而需要在各個技術方面重新進行評估，導致發展項目的施工時間表有所延誤。申述人亦無就其聲稱指建議的私營房屋發展項目或可較房協的擬議公營房屋發展項目更快落實提供任何資料，以證明其聲稱屬實。申述人並無提出有力的理據支持應順應其建議而改劃有關地帶(**R5**)；
- (d) 劃設「住宅(甲類)1」地帶是為了方便落實綜合公營房屋發展項目。申述人建議把其地段及周邊範圍分割出來，此舉會影響擬議公營房屋發展項目的完整性、布局設計和規劃參數及其相關工程，從而需要在各個技術方面重新進行評估，導致發展項目的

施工時間表有所延誤。申述人並無提出有力的理據支持應順應其建議而改劃有關地帶**(R6)**；

- (e) 當局就多方面(包括交通及運輸、環境、文化遺產、視覺、空氣流通、樹木及美化環境、排水、排污、供水、公用設施和土力)進行的技術評估證實，倘在有關用地提供配套基礎設施及落實合適的緩解／改善措施，在項目 A 用地進行高層公營房屋發展不會造成無法解決的技術問題**(R4、R6 至 R8)**；
- (f) 當局會在擬議公營房屋發展項目的較低樓層／平台關設社會福利設施，提供長者及幼兒照顧服務。有關情況會符合相關的現行規例及標準。政府會繼續採取多管齊下的方式，物色合適的用地或處所，以提供更多福利設施**(R8)**；以及
- (g) 寮屋區居民的生活環境將因重建而有所改善。當局亦會根據現行政策作出合適的補償及安置安排。就該區整體而言，擬議公營房屋發展項目提供的社會福利設施、政府、機構及社區設施、休憩用地、綠化空間和康樂設施，可創造優質生活環境**(R8)**。」

88. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。

[會議於下午一時二十五分休會午膳。倫婉霞博士此時離席，而副主席則暫時離席。]

89. 會議於下午二時十分恢復進行。

90. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)  
何珮玲女士

主席

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

侯智恒博士

黃幸怡女士

蔡德昇先生

郭烈東先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

陳振光教授

張李佳蕙女士

何鉅業先生

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)  
王志恒先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)(署任)  
張展華博士

地政總署署長  
黎志華先生

規劃署署長  
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書



## 九龍區

### 議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/30》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10873 號)

---

[此議項以英語及廣東話進行。]

91. 秘書報告，《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/30》(下稱「草圖」)的修訂項目主要涉及香港房屋協會(下稱「房協」)在黃大仙的擬議公營房屋發展，已得到相關的可行性研究肯定。該項可行性研究由土木工程拓展署委託進行，並由艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)擔任顧問。房協(R1/C1)提交了一份申述和一份意見。以下委員已就此議項申報利益：

- |                       |     |                   |
|-----------------------|-----|-------------------|
| 鍾文傑先生<br>(以規劃署署長的身分)  | —   | 為房協監事會的當然委員；      |
| 黎志華先生<br>(以地政總署署長的身分) | —   | 為房協監事會的當然委員；      |
| 黃天祥博士                 | —   | 目前與房協及艾奕康公司有業務往來； |
| 馬錦華先生                 | —   | 為房協監事會委員；         |
| 劉竟成先生<br>羅淑君女士        | ] ] | 為房協委員；            |
| 黃傑龍先生                 | —   | 為房協委員和前僱員；        |
| 何鉅業先生                 | —   | 目前與艾奕康公司有業務往來；    |

- |       |   |                                      |
|-------|---|--------------------------------------|
| 侯智恒博士 | — | 與土木工程拓展署進行合約研究計劃，而過往亦曾與艾奕康公司有業務往來；以及 |
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶為一家公司的董事，而該公司在黃大仙擁有一項物業。          |

92. 委員備悉，黃天祥博士和馬錦華先生因事未能出席會議；鍾文傑先生和黎志華先生暫時離席；以及劉竟成先生已經離席。侯智恒博士、何鉅業先生和羅淑君女士，由於他們沒有參與草圖所涉的修訂項目，而且／或並無提交相關的申述／意見，因此委員同意他們均可留在席上。委員亦備悉，黃傑龍先生和蔡德昇先生均尚未到席。

#### 簡介和提問部分

93. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述和意見。

94. 以下政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

#### 政府的代表

##### *規劃署*

- |       |   |            |
|-------|---|------------|
| 黎萬寬女士 | — | 九龍規劃專員     |
| 張華安先生 | — | 規劃統籌主任／九龍  |
| 陳凱恩女士 | — | 高級城市規劃師／九龍 |

##### *土木工程拓展署*

- |       |   |         |
|-------|---|---------|
| 楊創德先生 | — | 總工程師／南  |
| 李若詩女士 | — | 高級工程師／南 |

陳寶欣女士	—	工程師／南
<i>艾奕康公司</i>		
何智聰先生	—	項目總監
羅健華先生	—	項目副經理
黃耀星先生	—	合伙人
黎柏健先生	—	合伙人
安嘉先生	—	助理董事
梁振國先生	—	高級運輸規劃師
梁曉心女士	—	資深園境師

#### 申述人、提意見人和他們的代表

##### R1／C1—香港房屋協會

勞連發先生	]	申述人和提意見人的代表
蔡國平先生	]	
朱嘉蓮女士	]	
吳躍先生	]	

##### R7／C2—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill女士	—	申述人和提意見人
------------------	---	----------

95. 主席歡迎各人到席，並繼而扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後請申述人、提意見人和他們的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或其代表將獲分配 10 分鐘時間作陳述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當有關的申述人、提意見人和他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人和他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議有關的申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

96. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。
97. 規劃署高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士借助投影片，向委員簡介申述和意見的內容，包括分區計劃大綱草圖的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估，以及規劃署對申述和意見的看法。有關詳情載於城規會文件第 10873 號(下稱「文件」)。
98. 主席繼而請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述／意見。

### R1／C1—香港房屋協會

99. 蔡國平先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：
- (a) 房協支持項目 A，把位於香港鐵路(下稱「港鐵」)黃大仙站東北面一段沙田坳道兩旁的兩幅用地改劃為「住宅(甲類)4」地帶，以作擬議公營房屋發展(下稱「擬議發展」)。有關項目的最大住用總樓面面積約為 75 000 平方米，最大非住用總樓面面積則約為 15 000 平方米(分別相等於住用地積比率 7.5 倍和非住用地積比率 1.5 倍)，而最高建築物高度限制則分別為主水平基準上 145 米(位於沙田坳道以東的用地 A)及主水平基準上 120 米(位於沙田坳道以西的用地 B)。用地 A 目前主要建有私人土地上的低矮寮屋(即竹園聯合村)，而用地 B 則為政府土地；
- (b) 房協支持項目 A 的主要理由如下：
- (i) 擬議發展項目會興建 3 幢住宅大廈，提供約 1 500 個單位，各大廈均設獨立平台，用作闢設社會福利和商業設施，以滿足市民對公營房屋的殷切需要。用於闢設社會福利設施的總樓面面積不會少於住用總樓面面積 5%，並會設置多項設施，為日後居民和當區人士提供安老、幼兒照顧及康復服務等；

- (ii) 擬議發展項目的四周用途混雜，亦有高層高密度住宅發展項目。從土地用途和發展規模而言，有關項目與周邊環境並非不相協調；
  - (iii) 在沙田坳道之上會興建一條行人天橋，連接用地 A 和用地 B，以改善區內步行環境，並使行人通道更為四通八達。房協亦會探討各項方案，把用地 B 與北面黃大仙公共車輛總站(下稱「公共車輛總站」)與南面黃大仙廣場／港鐵站連接起來；
  - (iv) 綠化區佔用地面積不會少於 20%，而在詳細設計階段會就採用各種美化環境方案進行探討；
  - (v) 項目 A 用地並無已評級的歷史建築和有待古物諮詢委員會評估的新項目。不過，得悉一些居民渴望保留沒有評級的碾布石，房協承諾會在詳細設計階段研究是否有可能予以保留。雖然擬議發展項目不會直接影響西面的二級歷史建築黃大仙祠，但在施工階段仍會採取緩解措施，以免可能造成影響；以及
  - (vi) 土木工程拓展署已進行技術評估，證明擬議發展不會在交通、環境、景觀、視覺、文物、空氣流通和基礎設施負荷能力方面造成無法克服的問題。
- (c) 關於該分區計劃大綱草圖的申述所提出的主要關注，房協作出了回應，要點如下：

發展密度及該區應付未來人口的能力

- (i) 擬議發展密度(住用／非住用地積比率為 7.5／1.5 倍)及梯級式建築物高度輪廓(主水平基準上 120／145 米)可與附近現有及已規劃的發展項目互相協調融和，亦可將珍貴的市區土地資源地盡其用。在詳細設計階

段，當局會根據可持續建築設計指引，研究把建築物按適當情況後移；

- (ii) 休憩用地及主要社區設施的供應可應付日後居民及區內人士所需，特別是長者、幼兒照顧、康復服務等設施，其總樓面面積不會少於擬議發展的住用總樓面面積的 5%；
- (iii) 土木工程拓展署的技術評估(包括交通影響評估)的結論是，擬議發展不會令該區的基建及交通容量超出負荷；

#### 改劃項目 A 用地以作有效益的用途

- (iv) 把項目 A 用地選定作公營房屋發展，與二零二零年《施政報告》的內容相符。擬議發展內將闢設足夠的休憩用地、社會福利及社區設施，以便為日後的居民及區內人士提供服務。社會福利設施會根據社會福利署(下稱「社署」)所提出的技術要求設計，而在落實這些設施時須符合社署的要求。此外，當局會根據《香港規劃標準與準則》的要求，提供每人最少一平方米的鄰舍休憩用地；

#### 潛在的負面技術影響

- (v) 土木工程拓展署在可行性研究中進行的技術評估確認，擬議發展不會造成無法克服的技術影響。在施工及運作階段，當局會按適當情況加入相關的緩解措施及採用合適的設計，以符合相關的規例及指引；

#### 視覺影響

- (vi) 根據土木工程拓展署所進行的景觀及視覺影響評估，擬議發展可視為現有住宅市景的延伸。當局會按適當情況加入多項緩解措施(例如劃設建築物間距、把建築物／平台後移、進行綠化／園境美化處理等)，以紓緩擬議發展可能造成的任何視覺影響。落實該些緩解

措施後，預計擬議發展不會在視覺上造成不可接受的影響；

噪音緩解措施及環保建築

- (vii) 為免擬議發展日後的居民可能會受到噪音滋擾，當局會在詳細設計階段考慮加入適當的噪音緩解措施(例如隔音窗)。此外，房協的目標是致力使擬議發展達到綠建環評的金級評級，以支持實踐可持續發展及綠色生活；以及
- (d) 關於擬議發展的暫定實施時間表，當局的目標是在二零二二至二四年完成對分區計劃大綱圖所作的修訂、提交建築圖則、政府收地及提出批地申請；以及在二零二四至二零二九年分階段進行施工，首批居民預計會在二零二九至二零三零年入伙。

R1 / C1 – Mary Mulvihill

100. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 由於分區計劃大綱草圖修訂項目所涉用地與《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/24》(議程項目 5)修訂項目所涉用地的位置相近，故應一次過審議這兩份分區計劃大綱圖，以便從整體考慮該地區的情況；
- (b) 沙田坳道與黃大仙祠之間的地方(即用地 B、黃大仙公共車輛總站及用地 B 與黃大仙祠之間的擬議宗教機構用途)應選定作公營房屋發展，並闢設地下公共交通設施，以及在遠離黃大仙祠的地方興建住宅樓宇。用地 A 應預留作獨立發展政府、機構及社區設施，讓現有樹木得以保留，亦可提供休憩用地。此外，亦可在用地 A 加入上述擬議宗教機構(現時仍未有該項發展的詳情和落實時間表)；
- (c) 現時社會福利設施的樓面面積不少於住用總樓面面積的 5%，並不夠用。面對人口老化，安老院舍的

供應已出現短缺，輪候這類設施的人數已達 23 000 人，平均輪候時間為七個月至三年半；

- (d) 以裝設梗窗作為緩解措施來紓緩可能由龍翔道帶來的空氣質素影響，其實會有損室內空氣質素。由於安老設施必須設於樓宇低層，因此在空氣質素方面會受到影響，但這些影響往往會被忽略；
- (e) 新公共屋邨比舊公共屋邨消耗更多能源。需全日 24 小時使用空調的建築物不應獲得批准。環境保護署應確保新發展項目所需的能源消耗量會逐步減少。此外，應規定在建築物之間留有最少 15 米的間距；
- (f) 獅子山是個重要的地標，但擬議發展會遮擋獅子山的景觀，此事令人關注。在評估擬議發展的視覺影響時，應參考龍翔道南面黃大仙下邨(龍輝樓及龍光樓)的建築物高度，而非引用土木工程拓展署的技術評估中就用地 A 以東新光中心所採用的建築物高度；
- (g) 過去數月，政府一直表示已致力物色合適選址，以在有關用地以外的地方補種樹木。然而，現時沒有記錄可供追查因進行各項發展計劃而須在有關用地以外補種樹木的累計數目；以及
- (h) 近來出現的多項因素(包括人口不斷下降、移民人數持續上升及經濟下滑)會令樓價下跌，預計有大量空置單位供應以市民可負擔的價格出售。有見及此，當局應推行計劃協助市民自置居所。

101. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人和他們的代表已陳述完畢，會議進入答問環節。主席解釋，委員將向申述人、提意見人和他們的代表及／或政府的代表提問。不應把答問環節視為讓與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。



### 沙田坳道盡頭路位置的可能用途

102. 兩名委員詢問沙田坳道盡頭路位置可否納入發展用地內。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據約 10 年前的發展藍圖，介乎沙田坳道與黃大仙祠之間的範圍曾計劃闢設黃大仙風俗文化觀光區，包括在中央部分(即用地 B)興建一幢擬議政府、機構及社區綜合大樓，西面作擬議的宗教機構用途，以及在東面沙田坳道盡頭路位置闢設花園。黃大仙風俗文化觀光區已獲黃大仙區議會支持，待現有小巴士從盡頭路位置遷往黃大仙公共車輛總站，以及永久封閉該盡頭路後，便會推展有關計劃。黃大仙公共車輛總站接近完工，並預計於二零二三至二四年度啓用。當局必須待小巴士遷往黃大仙公共車輛總站並順利運作，以及關於封閉盡頭路的刊憲程序完成後，才能騰空盡頭路位置；
- (b) 如 2020 年的《施政報告》所述，最初只有用地 A 選作興建公營房屋。在土木工程拓展署進行可行性研究期間，由於在用地 B 的擬議政府、機構及社區綜合大樓尚未有發展時間表，用地 B 遂被納入為擬議發展的發展用地的一部分，以盡量善用有關用地，並加快提供需求殷切的政府、機構及社區設施。根據項目 A 用地的擬議發展項目工程時間表，該發展項目的動工日期早於沙田坳道盡頭路位置可騰空備用的時間。在目前情況下，當局認為審慎的做法是，先在項目 A 用地落實單位供應和政府、機構及社區設施，繼而與相關政府部門(包括民政事務總署、康樂及文化事務署、運輸署等)密切聯絡，以探討如何運用騰空的盡頭路；
- (c) 這份分區計劃大綱草圖(即項目 A)、《牛池灣分區計劃大綱草圖編號 S/K12/17》(議程項目 3)和《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/24》(議程項目 5)所載的修訂項目涉及三個擬議公營房屋發展項目，足以全面妥善提供這三個擬議發展項

目所需的政府、機構及社區設施，以及重置受影響的現有／原有規劃的政府、機構及社區設施，包括原本計劃在用地 B 的擬議政府、機構及社區綜合大樓內關設的設施；

- (d) 盡頭路地底滿布地下公用設施及排水渠，以致難以在地面進行發展；以及
- (e) 長遠而言，將會關設無障礙的南北通道，經用地 B 連接南面的黃大仙港鐵站及北面的黃大仙公共車輛總站。與此同時，相關政府部門(包括運輸署)正研究在黃大仙港鐵站及黃大仙公共車輛總站之間沿用地 B 的界線關設另一條地面行人通道。

#### *擬議發展的設計布局*

103. 兩名委員提出下列問題：

- (a) 布局設計(例如大廈外形、弧形高架行人道等)的理念為何，以及是否已考慮把用地 A 與用地 B 合併並更改中間的沙田坳道的走線，以便與附近的黃大仙祠更為協調；以及
- (b) 擬議發展內鄰舍休憩用地的大小和位置的決定因素為何。

104. R1 的代表蔡國平先生及勞連發先生回應時解釋，所展示的概念計劃旨在顯示充分利用最大的准許住用及非住用總樓面面積並加入必需的政府、機構及社區設施和配套設施的可行性。他們會在詳細設計階段重新考慮布局設計、大廈外形和高架行人道的設計等各項細節，以確保擬議發展可融入黃大仙祠所在的環境。此外，他們亦會適當考慮委員在這方面的意見。尤其須考慮的是，連接用地 A 及用地 B 作商業用途的部分範圍的架空行人道，可能有助延展南北向行人通道，上至鳳德道、下至龍翔道。

105. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士回應說，鄰舍休憩用地的供應須符合《香港規劃標準與準則》所載的規定。R1 的代表

勞連發先生借助一些投影片補充說，在概念計劃中已採用《香港規劃標準與準則》中每人 1 平方米的鄰舍休憩用地標準。儘管他們會在詳細設計階段就鄰舍休憩用地的確實位置和分布作出調整，但概念計劃所示的初步選址已顧及下列相關考慮因素：

- (i) 用地 B 的北端：利用港鐵隧道上方不宜作高層發展的範圍；
- (ii) 用地 B 的東南角：有助保留位於該處的兩棵受關注樹木；
- (iii) 用地 A 的北端：有助保留位於該處的一棵受關注樹木；以及
- (iv) 用地 A 兩幢住宅樓宇之間間隙：作為通風廊之用。

106. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。城規會將進一步閉門商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表和政府的代表出席會議。他們此時離席。

[副主席在問答部分進行期間返回席上。]

#### 商議部分

107. 主席扼述，項目 A 用地的規劃多年來一直逐步演變，以配合不斷轉變的規劃情況。用地 A 是建於私人土地上的寮屋區，位於港鐵站旁。起初，只有用地 A 根據「一地多用」原則被選定作擬議公營房屋發展，並設有政府、機構及社區設施，以騰出寶貴的市區用地，從而解決可發展土地不足的問題和改善環境。用地 B 是政府土地，位於用地 A 旁邊。用地 B 原先預留作闢設政府、機構及社區綜合大樓，但其後亦被選中，與用地 A 組成一幅面積較大的用地，以進行擬議發展。由於用地 B 不需要進行收地，擬議發展可於二零二九年入伙，將比牛池灣村用地的擬議公營房屋發展項目(議程項目 3)的入伙時間(二零三一年)更早。此外，擬議發展會在市區位置提供公營房屋單位，這些單位可用作安置受政府及市建局項目影響的合資格人士。當局亦明白竹園聯合村內的居民希望能盡早獲得安置，以

確保生活環境得以改善。當局可要求房協在詳細設計階段修訂其方案時，留意委員就多個方面提出的意見，包括用地 A 與用地 B 之間的連通情況；擬議發展與附近發展之間是否暢達無阻；擬議發展採用能與黃大仙祠更互相協調的建築形式；以及鄰舍休憩用地的分布等。她繼而請委員發表意見。

108. 委員大致上對修訂項目(包括項目 A 及 B 的土地用途和發展參數)和分區計劃大綱圖的相關《註釋》表示支持或不表反對。

109. 一些委員就沙田坳道的盡頭路的用途提出以下意見／建議：

- (a) 應把現時位於盡頭路的小巴士站設於平台範圍內，藉此騰出盡頭路的空間以供發展，使盡頭路得以充分利用；
- (b) 概念計劃中展示的布局設計並不理想。盡頭路把用地 A 和用地 B 分隔開，導致擬議發展的布局有欠效益。為使布局設計更具效益和切實可行，當局應探討其他方案，以便在沒有延誤建屋計劃的情況下把盡頭路納入擬議發展用地範圍內。這樣亦可使用地 A 和用地 B 之間的地面連接得到改善，無需興建高架行人道；以及
- (c) 是否可把盡頭路納入擬議發展用地範圍，須視乎分期發展安排。由於盡頭路位置和用地 A 只在較後階段才可供發展，政府可考慮先着手發展用地 B，然後合併盡頭路位置和用地 A 一次過發展，以便善用珍貴的土地資源。此外，政府亦可考慮把可從盡頭路位置獲得的總樓面面積分配至擬議發展中可發展的部分，令盡頭路位置在可供作其他用途前得以保持完整。這種安排與一些預留某些地方專門作興建公共行人路的私人發展相類似。

110. 秘書補充說，黃大仙區議會全力支持黃大仙風俗文化觀光區計劃，並提出具體要求，希望在遷置位於盡頭路的小巴士後，在盡頭路闢設休憩用地而非行人路，使該處成為現有黃大

仙廣場的延伸部分。若上述的休憩用地建議有變，當局應再次諮詢黃大仙區議會。此外，在盡頭路位置進行的發展會因若干地下公用事業設施而受到限制。如一些委員所建議，擬議發展應如期進行，而相關政府部門(包括運輸署、民政事務總署、路政署、康樂及文化事務署、土木工程拓展署等)在考慮過黃大仙區議會的意見後，可進一步探討在把小巴士站遷往黃大仙公共運輸總站後是否永久封閉盡頭路範圍，以及如何按適當情況使用盡頭路範圍。

111. 一名委員對就擬議發展作出的補種樹木安排深表關注，認為有關安排並不足夠。

112. 主席總結說，委員大致同意就分區計劃大綱圖所作的修訂，並大致同意文件所載的政府部門回應，以及政府代表於會議上作出的陳述及回應，已回應了申述和意見就分區計劃大綱圖提出的其他理據。至於委員提出把上述盡頭路位置用作其他用途的意見，主席表示規劃署會與房協跟進擬議發展可如何更妥善與有關地點融合，或令有關地點的潛力得以更充分發揮。

113. 經商議後，城規會備悉 **R1 至 R3** 表示支持的意見，以及 **R8** 所提的意見，並決定不接納 R4 至 R7 及同意不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

- 「(a) 政府一直採取多管齊下的方式增加土地供應，以應付社會對房屋的殷切需求。項目 A 用地適宜作擬議的公營房屋發展連關設政府、機構及社區設施及商業用途(**R5** 及 **R7**)；
- (b) 當局就多方面(包括交通及運輸、環境、視覺、空氣流通、樹木及景觀、排水、排污、供水、公用設施和土力)進行的技術評估證實，倘在有關用地提供配套基礎設施及合適的緩解／改善措施，在項目 A 用地進行高層公營房屋發展不會造成無法克服的技術問題(**R4** 至 **R7**)；
- (c) 為了在提供更多公營房屋單位和政府、機構及社區設施之間取得平衡，當局會通過採取「一地多用」原則，在項目 A 用地的擬議公營房屋發展項目的低

層／平台關設符合相關現行規例及標準的社會福利設施，提供長者、幼兒照顧及康復服務。政府會繼續採取多管齊下的方式，物色合適的用地或處所，以提供更多福利服務。在休憩用地方面，根據《香港規劃標準與準則》的要求，現有和已規劃的休憩用地供應均已足夠(**R4**、**R5** 及 **R7**)；以及

- (d) 寮屋區居民的生活環境將因重建而有所改善。當局亦會根據現行政策作出合適的補償及安置安排。就該區整體而言，擬議公營房屋發展項目提供的社會福利設施、政府、機構及社區設施、休憩用地、綠化空間和康樂設施，可創造優質生活環境(**R7**)。」

114. 城規會亦同意，慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

[鍾文傑先生、蔡德昇先生及黃傑龍先生此時到席。]

### **議程項目5**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/24》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10874 號)

[此議項以英語及廣東話進行。]

115. 秘書報告，橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂項目涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)在黃大仙的擬議公營房屋發展項目，而房屋署(下稱「房署」)屬房委會的執行機關。有關擬議公營房屋發展項目已得到可行性研究肯定，該研究由土木工程拓展署委託進行，並由艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)擔任顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- 黎志華先生  
(以地政總署署長的身分)
- 區英傑先生  
(以民政事務總署總工程師(工程)的身分))
- 余烽立先生
- 黃天祥博士
- 何鉅業先生
- 侯智恒博士
- 馬錦華先生
- 劉竟成先生  
羅淑君女士
- 黃傑龍先生
- 郭烈東先生
- 為房委會委員；
- 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員；
- 為房委會轄下建築小組委員會和投標小組委員會委員；
- 目前與房委會及艾奕康公司有業務往來；
- 目前與艾奕康公司有業務往來；
- 與土木工程拓展署進行合約研究計劃；以及過往與艾奕康公司有業務往來；
- 為香港房屋協會(下稱「房協」)監事會委員。房協曾與房署商討房屋發展事宜；
- ] 為房協委員。房協曾與房署商  
] 討房屋發展事宜；
- 為房協委員和前僱員。房協曾與房署商討房屋發展事宜；
- 他之前服務的機構目前以優惠租金租房委會多個屋邨的處所作福利服務之用，並曾在房委會的協助下設立一支社區服務隊，以及曾公開向房委會申請撥款；以及

- 蔡德昇先生
- 其配偶為一家公司的董事，而該公司在黃大仙擁有一項物業。

116. 委員備悉，黃天祥博士、馬錦華先生和余烽立先生因事未能出席會議，黎志華先生暫時離席，而劉竟成先生則已離席。委員同意，由於郭烈東先生所涉利益屬間接，侯智恒博士、黃傑龍先生、何鉅業先生和羅淑君女士沒有參與分區計劃大綱草圖的修訂項目，而蔡德昇先生配偶的有關物業則不受修訂項目影響，因此他們均可留在席上。由於區英傑先生涉及直接利益，須請他就此議項暫時離席。

[區英傑先生此時離席。]

#### 簡介和提問部分

117. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席人士，其他人士不是表示不會出席，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽申述和意見。

118. 以下政府的代表及申述人／提意見人此時獲邀到席上：

#### 政府代表

##### *規劃署*

- 黎萬寬女士
  - 張華安先生
  - 陳偉霖先生
- 九龍規劃專員
  - 規劃統籌主任／九龍
  - 高級城市規劃師／九龍

##### *土木工程拓展署*

- 楊創德先生
  - 李若詩女士
  - 陳寶欣女士
- 總工程師／南
  - 高級工程師／南
  - 工程師／南



艾奕康公司

何智聰先生	— 項目總監
羅健華先生	— 項目副經理
黃耀星先生	— 首席工程師
黎柏健先生	— 首席環境顧問

申述人／提意見人

R1／C1—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill女士	— 申述人及提意見人
------------------	------------

119. 主席歡迎各人到席。她繼而扼要解釋聆聽會的程序，並表示規劃署的代表會獲邀向委員簡介申述和意見的內容。申述人／提意見人其後會獲邀作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，申述人／提意見人會獲分配合共 20 分鐘時間作簡述。在申述人／提意見人獲分配的時間完結前兩分鐘和完結當刻，會有計時器提醒她。在申述人／提意見人完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人／提意見人發問。在答問部分結束後，主席會請政府的代表和申述人／提意見人離席。城規會會在他們離席後商議有關申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

120. 主席請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

121. 規劃署高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括分區計劃大綱草圖的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見所作的回應。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10874 號(下稱「文件」)。

122. 主席其後請申述人／提意見人闡述其申述／意見。

R1／C1—Mary Mulvihill

123. Mary Mulvihill 女士提出下列要點：

- (a) 由於這份分區計劃大綱草圖的修訂項目用地十分接近《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/30》(議程項目 4)的修訂項目用地，故應一併考慮這兩份分區計劃大綱圖的申述和意見，以便該區的情況有全面的概覽；
- (b) 規劃署應說明現有龍興公共圖書館遷往項目 A 用地後，騰出的處所日後將作甚麼用途；
- (c) 考慮到疫情(例如 2019 冠狀病毒病)爆發時對醫學隔離設施的需求，用地 A 應保留作興建獨立的政府、機構及社區設施。此外，這類政府、機構及社區設施的高度可以增加，以便闢設更多政府、機構及社區設施供應表(文件附件 V)內供應短缺的社會福利設施(例如幼兒中心、安老院舍等)，以及容納現時計劃於竹園聯合村用地上擬議公營房屋發展項目(議程項目 4)內所闢設的若干社會福利設施。「一地多用」原則已導致很多社會福利設施被迫設於住宅樓宇的最低幾層，而且所造成的負面影響(例如通風欠佳、日照不足及缺乏運動場地等)更往往被忽視。低矮的政府、機構及社區大樓有紓緩屏風效應的作用，但其作用正在消失中，有違一直以來利用政府、機構及社區設施為密集的城市結構提供歇息空間及匯聚點的一貫原則；
- (d) 社會福利設施的樓面面積不少於擬議發展項目住用總樓面面積的 5%，並不足夠；
- (e) 文件指出該區會有剩餘學額，但沒有顯示有剩餘學額的學校位置的資料。應考慮把這些用地作公營房屋或中轉房屋發展；
- (f) 由於無法保證會補種足夠數目的樹木，累積影響所及，會導致成齡樹數目不斷減少。當局應盡力保留大樹。擬議種植的新樹的幹圍、樹冠及種植位置比是否屬於常見品種更為重要。擬議發展項目內的新種樹木屬於纖幼品種，長得不高；以及

- (g) 鑑於人口不斷下降，利率持續上升，是否仍有需要提供大量公營房屋單位，實在成疑。據悉粵港澳大灣區內有空置的住宅樓宇，政府應考慮以低價購入再裝修，使之成港式公營房屋樞紐，讓屬意在內地居住的退休人士或單程證持有人選擇，作為滿足他們房屋需要的方案。

[黃幸怡女士、張李佳蕙女士及馮英偉先生在 R1/C1 陳述期間離席。伍灼宜教授在 R1/C1 陳述完畢後離席。]

124. 由於規劃署的代表及申述人／提意見人陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向申述人／提意見人及／或政府的代表提問，請其作出回答。答問部分不應視為讓與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。

125. 由於委員再無提問，主席表示簡介及答問部分已經完成。城規會將閉門商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人／提意見人及政府的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

126. 主席扼要重述，位於項目 A 用地的黃大仙社區中心內的現有政府、機構及社區設施已相當殘舊，而擬議公營房屋發展項目不單可興建約 300 個單位，而且亦可提供機會予當局透過重置的方式改善受影響的政府、機構及社區設施。正如規劃署的代表所解釋，當局會在牛池灣村用地及竹園聯合村用地的擬議公營房屋發展項目(分別在議程項目 3 及 4 討論)重置黃大仙社區中心內受影響的現有政府、機構及社區設施。她繼而請委員提出意見。

127. 委員普遍對項目 A(包括土地用途和發展參數)及該分區計劃大綱圖的相關《註釋》表示支持或不表反對，並普遍認為文件所詳載的政府部門回應，以及政府部門代表在會議上所作出的陳述，已回應了有關該分區計劃大綱圖的申述和意見所提出的其他理由。

128. 經商議後，城規會備悉 R2 的意見，以及決定不接納 R1，並同意不應順應申述而修訂該分區計劃大綱草圖，理由如下：

- 「(a) 政府一直採取多管齊下的方式增加土地供應，以應付社會對房屋的殷切需求。該用地適宜作擬議的公營房屋發展，以及闢設政府、機構及社區設施；
- (b) 為了在提供更多公營房屋單位和政府、機構及社區設施之間取得平衡，通過採取「一地多用」原則，當局會在擬議公營房屋發展項目的低層／平台內闢設設計符合相關現行規例及標準的社會福利設施，提供長者及弱智人士服務。政府會繼續採取多管齊下的方式，物色合適的用地或處所，以提供更多福利服務；
- (c) 就潛在景觀影響而進行的技術評估(包括樹木調查)確定，在該用地進行高層公營房屋發展不會對景觀造成不能接受的影響。在詳細設計的階段，當局將會根據相關的指引擬備合適的樹木保育建議；以及
- (d) 該用地內的擬議圖書館將用作重置並擴充現有龍興公共圖書館。目前設於該用地內的黃大仙社區中心的設施將重置於竹園聯合村用地及牛池灣村用地的擬議公營房屋發展項目，而現有社區會堂將重置於竹園聯合村用地。」

129. 城規會亦同意，橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖連同《註釋》和已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。

## 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LK/145

擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺第 39 約

地段第 1406 號 A 分段第 1 小分段、第 1406 號 A 分段餘段、

第 1406 號 B 分段、第 1406 號 C 分段及第 1406 號餘段

闢設臨時私人停車場(私家車)(為期三年)，並進行填土工程

(城市規劃委員會文件第 10875 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

130. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

#### **規 劃 署**

陳巧賢女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

131. 主席歡迎各人到席，並告知委員，申請人已表示不會出席會議。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

132. 沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10875 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署維持先前的意見，不支持這宗申請。

[黎志華先生在沙田、大埔及北區規劃專員進行簡介期間到席。]

133. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

134. 一些委員提出以下問題：

- (a) 附近的「鄉村式發展」地帶是否有土地可供使用，以應付對泊車的需求；以及

(b) 申請地點是否長滿植物。

135. 沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

(a) 申請地點附近麻雀嶺和新屋下的「鄉村式發展」地帶約有 2.1 公頃土地可供興建約 85 幢小型屋宇。申請人可向城規會申請在「鄉村式發展」地帶作泊車用途，城規會會予以考慮；以及

(b) 如航攝照片(文件圖 R-3)所示，申請地點一度被清空，不過，據規劃署在最近的實地視察所見，該處目前長滿植物。

136. 由於委員再無提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會就這宗覆核申請進行商議。主席多謝規劃署的代表出席會議。她此時離席。

#### 商議部分

137. 委員普遍同意小組委員會的決定，認為這宗覆核申請應予駁回。

138. 經商議後，城規會決定駁回這宗申請，理由如下：

「擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。目前提交的申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。」

**議程項目7**

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

**其他事項**

139. 餘無別事，會議於下午四時三十五分結束。